

ULM

info



LA FFPLUM EST
MEMBRE DU





Hangars d'aéronef : Bailleurs et locataires, quelques recommandations

La plupart des clubs FFPLUM, associations ou sociétés, proposent aux pilotes de louer des places de parking pour leur machine à l'intérieur de hangars dont les clubs sont propriétaires ou locataires. La pratique est commune et il s'agit d'un vrai service rendu par les clubs à leurs membres. Tout le monde, en effet, ne possède pas la possibilité de construire son propre hangar !

Mais d'abord qui est responsable de quoi ?

Le bailleur :

Selon le Code civil (articles 1719 et 1720), le bailleur doit :

- **Délivrer la chose louée au locataire** : une fois l'accord conclu entre le bailleur et le locataire, le bailleur doit donc donner au locataire l'accès à sa place de parking.
- **Assurer l'entretien de la chose louée** : le bailleur doit assurer l'entretien du hangar afin que le locataire puisse utiliser sa place de parking. Il s'agit ici pour le bailleur de réaliser les réparations rendues nécessaires par l'usure du temps.
- **Assurer la jouissance paisible du bien loué** : cela signifie en l'espèce que le bailleur doit faire en sorte que le locataire puisse utiliser librement sa place de parking : notamment en lui garantissant l'accès au hangar, en n'encombrant pas sa place de parking et en faisant en sorte que les autres locataires respectent ce principe.
- **Faire toutes les réparations nécessaires**, autres que celles qui incombent au locataire. Il s'agit ici des réparations importantes comme par exemple la toiture ou la mise aux normes de l'installation électrique.
- **Garantir le locataire de tous les vices ou défauts de la chose louée** : cette obligation est valable même si le bailleur ignorait le vice ou qu'il n'a commis aucune faute en l'ignorant.

Si le bailleur ne respecte pas ses obligations et qu'il en résulte des dommages pour le locataire, notamment des dommages à son aéronef, le bailleur pourrait être tenu pour responsable. Il serait donc obligé de rembourser les réparations de l'aéronef.

Exemple :

- le bailleur ne procède pas à la mise aux normes du système électrique et un incendie survient. Les machines des locataires sont détruites ou fortement endommagées. Le bailleur pourrait être contraint de rembourser tous les locataires.
- Une fuite d'eau survient dans le hangar en raison d'une fissure sur la toiture. Cette fissure constitue un vice de la chose louée. Le bailleur en est responsable et devra indemniser les locataires de leurs éventuels préjudices (de l'eau s'est infiltrée dans le moteur d'une des machines garées dans le hangar par exemple). Il sera responsable même s'il n'avait pas connaissance de cette fissure au moment où il a convenu de la location.

Le locataire :

Selon le Code civil (articles 1719 et 1720), le locataire doit :

- **Utiliser le bien loué en bon père de famille et selon sa destination** : le locataire doit donc utiliser la place qu'il loue pour garer son aéronef comme convenu avec le bailleur. Il ne doit pas en principe se servir de l'emplacement pour stocker des biens qui n'ont aucun rapport avec un aéronef (barbecue, matériel de camping...) sauf s'il a l'accord du bailleur. Il doit jouir paisiblement de la place louée, c'est-à-dire sans empêcher les autres locataires d'accéder au hangar par exemple.
- **S'acquitter du montant du loyer.**
- **Répondre des dommages qu'il occasionne au bailleur ou aux autres locataires durant le bail et il doit répondre également de l'incendie (sauf s'il peut prouver que l'incendie est dû à un autre locataire ou à un cas de force majeure).**

Comment sécuriser les relations entre le bailleur et les locataires ?

Selon le Code civil il n'est pas obligatoire d'établir un écrit pour qu'un contrat de bail soit valable. Cependant, nous ne saurions trop vous conseiller de mettre en place un contrat écrit en bonne et due forme que vous soyez bailleur ou locataire. Ainsi en cas de litige, il sera facile de se reporter au contrat pour déterminer qui doit s'acquitter de telle obligation ou qui est responsable de tel préjudice.

Le contrat de bail vous permet en outre de déterminer un certain nombre de points importants :

- Quelle place est attribuée au locataire, comment est-elle définie (identification par n°, délimitation au sol...)?
- Dans quelle mesure le locataire a-t-il accès au hangar ?

- A combien s'élève le loyer et quand doit-il être réglé ? Est-il indexé et/ou susceptible d'être augmenté chaque année ?
- Etc.

A noter

→ Règlement Intérieur :

le contrat est recommandé à tous les bailleurs, qu'il s'agisse de sociétés à but lucratif ou d'associations loi 1901. Néanmoins, les associations peuvent également fixer les règles concernant le bail dans leur règlement intérieur, si les locataires sont également nécessairement membres de l'association. En effet, rappelons que le règlement intérieur a valeur de contrat vis-à-vis des membres du club.

→ Sous-location :

le bailleur peut ne pas être propriétaire du hangar. Très souvent en effet, le club est locataire d'un hangar appartenant à une commune ou un syndicat de commune. Il sous-loue ensuite les places à l'intérieur du hangar à d'autres pilotes. Le contrat de sous-location est distinct et indépendant du contrat de bail entre le propriétaire et le club :

- ✓ Avant de faire de la sous-location, assurez-vous que rien dans le bail initial ne vous l'interdit ou ne vous oblige à demander l'autorisation préalable du propriétaire.
- ✓ Sachez que vis-à-vis du propriétaire vous pourrez être tenu de rembourser les dommages occasionnés par le sous-locataire. Le propriétaire a en effet le droit de demander réparation indifféremment au locataire ou au sous-locataire.

Et les assurances dans tout ça ?

- Les locataires doivent nécessairement être assurés pour les dommages que leurs machines pourraient occasionner aux tiers lorsqu'elles sont stationnées dans le hangar : les locataires doivent donc fournir au bailleur une attestation d'assurance RESPONSABILITE CIVILE. Cette assurance sera soit attachée à la machine (RC AERONEF), soit attachée au pilote (RC PILOTE). Dans ce dernier cas, il est important qu'il soit mentionné sur l'attestation que la garantie RC STATIONNEMENT pour la machine XX est acquise.

Il appartiendra au bailleur de juger de l'adéquation des limites de garanties avec l'environnement immédiat de l'aéronef (il faut prendre en compte par exemple la valeur totale des autres machines stationnées dans le hangar).

- Le bailleur devra s'assurer pour les responsabilités qui lui incombent.
- ✓ S'il est locataire : il pourra souscrire un contrat d'assurance Locataire de hangar.
- ✓ S'il est propriétaire : il pourra souscrire un contrat d'assurance Propriétaire de hangar.

Dans les deux cas, il est recommandé au bailleur de garantir, en plus des risques de responsabilité qu'il encourt d'assurer :

- ✓ Ses propres biens mobiliers (y compris son propre aéronef) pour les dommages qu'ils pourraient subir ;
- ✓ Les aéronefs stationnés dans le hangar et appartenant aux locataires (ou sous-locataires). Ainsi, si le hangar brûle ou s'effondre, l'assureur indemniserait les propriétaires des aéronefs endommagés, sans même que la question des responsabilités des uns et des autres se pose. Cela simplifie beaucoup la gestion de l'après sinistre et évite que les locataires ne cherchent à mettre en cause le bailleur. Dans une telle hypothèse, il peut être imaginé que chaque locataire dont l'aéronef est susceptible de bénéficier de cette garantie « Contenu Aéronef », s'acquitte d'une part de la prime d'assurance.

Encore un détail à noter dans le contrat de bail !



Notons enfin que les contrats d'assurances mis en place tiendront compte des éventuelles renonciations à recours (unilatérales ou réciproques) conclues entre les parties dans les baux ou conventions d'occupation. Il est d'ailleurs très important de signaler l'existence de telles clauses à vos assureurs (hangar ou casse de l'aéronef) !

■■■ Caroline Cagnet-Renard
AIR COURTAGE ASSURANCES





AIRSPORTS ASSURANCES

GROUPE AIR COURTAGE

PARAMOTEUR | PENDULAIRE | MULTIAxes
AUTOGIRE | AÉROSTATS | ULM HELICO

Votre Courtier d'Assurance spécialiste de l'ULM



www.air-assurances.com

ffplum@air-assurances.com

 **N° Vert 0 800 777 107** APPEL GRATUIT
DEPUIS UN POSTE FIXE

Inscrit à l'Orias N°07 000679 (www.orias.fr)

ASSURANCES ULM 2013

Nouveaux tarifs - Nouveaux assureurs

Consultez-nous !

Découvrez nos offres sur www.air-assurances.com

